Rijssen-Holten

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Rijssen-Holten.

Nr. 59266

2 juli

2015

Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied Rijssen-Holten (een aanvulling op de Kadernota landelijk gebied)

De raad van de gemeente Rijssen-Holten
overwegingen:
1. Gezien de Kadernota landelijk gebied vastgesteld is door de gemeenteraad op 16 december 2011;
2. Gezien de bespreking in de commissie Grondgebied op 11 april 2013;
3. Het ontwerpbeleid 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, een aanvulling op de Kadernota landelijk gebied' ter inzage gelegen heeft van 17 april tot en met 28 mei 2013;
4. Gezien er geen zienswijzen zijn ingebracht op het ontwerpbeleid;
5. Gelezen het besluit van het college d.d. 24 april 2015;
6. Gezien de bespreking van de commissie Grondgebied van 20 mei 2015.

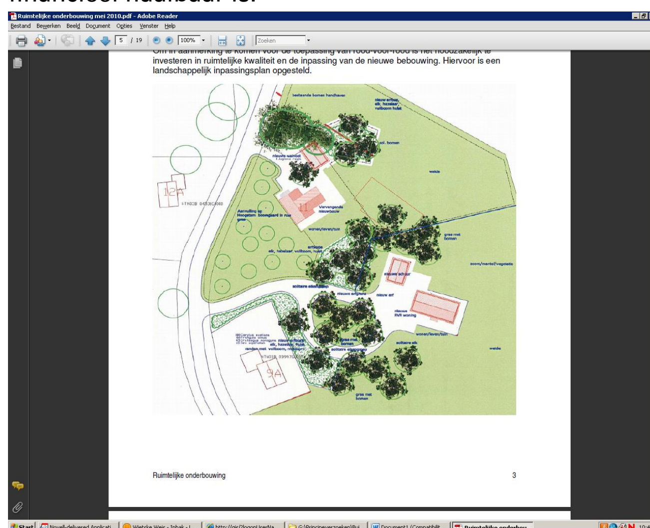
besluit: conform
Het ontwerpbeleid 'Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, een aanvulling op de Kadernota landelijk gebied' vast te stellen met inachtneming van de wijzigingen zoals verwoord in de notitie 'inspraak en vooroverleg'.

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 15 december 2011 de Kadernota landelijk gebied vastgesteld. Hierin worden ruimtelijke beleidskaders beschreven welke fungeren als toetsings- en afwegingskader voor ontwikkelingen in het landelijk gebied die niet in het bestemmingsplan geregeld zijn.
In de Kadernota worden geen concrete uitspraken gedaan over het toepassen van Rood-voor-Rood beleid en het vab-beleid (paragraaf 2.7 en 2.8, blz 22 - 23). De gemeente heeft aangegeven deze beleidsregels te willen herzien. Op bladzijde 23 van de kadernota wordt aangegeven dat deze beleidsregels ter zijner tijd aangehaakt zullen worden aan de Kadernota. In de volgende hoofdstukken wordt er een actueel beleidskader gegeven voor vab-locaties en Rood-voor-Rood. Deze beleidsregels zijn een aanvulling op de toetsingskaders vanuit de kadernota.
Bij een grootschalige uitbreiding of nieuwvestiging (al dan niet op een bestaand erf) in het buitengebied is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing zoals opgenomen in de omgevingsvisie van de provincie Overijssel. Deze aanvulling op de kadernota zal ook een richtlijn gegeven voor een rekenmethode waarbij de investering in de kwaliteit groene omgeving bij ontwikkelingen in het buitengebied inzichtelijk wordt.

Rood-voor-Rood

De gemeente streeft naar een eenvoudiger Rood-voor-Rood regeling. Vooraf moet voor initiatiefnemers duidelijk zijn of hun plannen passen binnen de uitgangspunten voor Rood-voor-Rood en het project financieel haalbaar is.





Daarnaast wordt de bestaande woning eveneens gesloopt en nieuw gebouwd. De m² van de woning tellen echter niet mee bij de beoordeling van de rood-voor-rood vraag.

Binnen het bestemmingsvlak voor het agrarisch bedrijf is naast de bedrijfswoning nog een andere woning aanwezig op een ander kadastraal perceel. Vermoedelijk is deze woning gebouwd als 2e bedrijfswoning en daarna afgesplitst. Dit staat de rood-voor-rood toepassing niet in de weg. Deze woning zal een passende bestemming krijgen conform bestaand gebruik als burgerwoning bij de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

Voorbeeld Rood-voor-Rood project

2.1 Algemene uitgangspunten

Rood-voor-Rood is alléén toegestaan in het extensiveringsgebied en het verwevingsgebied. Uiteraard mag de nieuwe woonfunctie omliggende bedrijven niet hinderen in hun bedrijfsvoering. Het landbouwontwikkelingsgebied, welke expliciet is aangewezen voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven, is in principe uitgesloten voor toepassing van de Rood-voor-Rood regeling. Binnen het LOG-gebied is Rood-voor-Rood alleen bij uitzondering mogelijk op locaties aan de rand met het verwevings- of extensiveringsgebied waar er al een mix van woonfunctie en agrarische bedrijven aanwezig is. Voor het LOG-gebied blijft dus het "nee, tenzij" principe gehanteerd zoals deze ook van toepassing was in de oude regeling. Rood-voor-Rood is hier niet toegestaan tenzij onderbouwd kan worden dat de doelstelling van het landbouwontwikkelingsgebied zoals aangegeven in het reconstructiebeleid niet gehinderd wordt.

Agrariërs die een gemengd bedrijf hebben kunnen Rood-voor-Rood gebruiken om de intensieve tak van hun bedrijf te beëindigen. De volgende voorwaarden gelden hiervoor:

- Alleen binnen het extensiveringsgebied en het verwevingsgebied;
- De extensieve tak van het agrarisch bedrijf mag behouden blijven, maar mag niet uitbreiden, ook niet in de toekomst;
- In het bestemmingsplan moet voorkomen worden dat nieuwvestiging, dan wel omschakeling naar intensieve veehouderij plaatsvindt in nieuwe of bestaande bebouwing.

Samengevat:

1. *Rood voor rood is alleen toegestaan in het extensiverings- en verwevingsgebied. In het landbouwontwikkelingsgebied geldt een "nee, tenzij-beleid". Rood voor rood is hier niet toegestaan tenzij onderbouwd kan worden dat de doelstelling van het landbouwontwikkelingsgebied zoals aangegeven in het reconstructiebeleid niet gehinderd wordt;*
2. *Bij een gemengd bedrijf in het extensiverings- of verwevingsgebied kan rood voor rood ingezet worden om de intensieve tak te beëindigen. De extensieve tak van het agrarisch bedrijf mag behouden blijven, maar mag niet uitbreiden, ook niet in de toekomst*

Wanneer een locatie deelgenomen heeft aan een Rood-voor-Rood project is deze locatie uitgesloten voor toekomstige Rood-voor-Rood projecten. In principe komt een locatie slechts eenmaal in aanmerking voor toepassing Rood-voor-Rood.

2.2 Sloopverplichting

Uitgangspunt blijft de sloop van alle landschapontsierende bedrijfsgebouwen met een minimale oppervlakte van 850 m2. Dit kunnen buiten gebruik gestelde agrarische bedrijfsgebouwen zijn, torensilo's, dan wel andere solitaire bedrijfsbebouwing in het buitengebied.

Er zijn drie mogelijkheden om te voldoen aan de minimale sloopverplichting van 850m2:

- Minimaal 850m2 wordt gesloopt op één locatie;
- Minimaal 850m2 wordt gesloopt op meerdere locaties (maximaal 3 locaties waarbij er per locatie minimaal 300 m2 wordt gesloopt);
- Minimaal 650 m2 wordt gesloopt op één locatie, voor de resterende 200m2 wordt een compensatiebedrag gestort in het gemeentelijke landschapsfonds.

De Rood-voor-Rood regeling gaat uit van de sloop van alle voormalige agrarische gebouwen, inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde zoals erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby- en nevenactiviteiten en sleufsilo's. De bouwwerken, geen gebouw zijnde, tellen echter niet mee bij de berekening van de sloopoppervlakte. De voormalige bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken van maximaal 150 m2 maken geen deel uit van de te slopen bebouwing en tellen ook niet mee bij de te berekenen sloopoppervlakte.

Wanneer er op meerdere locaties gesloopt wordt moeten alle locaties landschappelijk ingepast worden door bij voorkeur een agrarische, groen of natuurbestemming. Op de locatie waar de compensatiewoning toegevoegd wordt moet alle bedrijfsbebouwing gesloopt worden. Op de overige locaties hoeven niet alle bedrijfsbebouwing gesloopt te worden, echter de bebouwing welke niet ingezet wordt voor rood-voor-rood moet wel landschappelijk ingepast worden en de ruimtelijke kwaliteit van deze locaties verbeterd worden. Hierbij kan onder andere ook gedacht worden aan situering van de bebouwing, welke bebouwing wel en welke bebouwing niet gesloopt wordt. Deze locaties komen daarna niet meer in aanmerking voor Rood-voor-Rood.
Wanneer een initiatiefnemer niet kan voldoen aan de norm van minimaal 850m2 landschapontsierende bedrijfsbebouwing slopen, wordt er de mogelijkheid geboden om een compensatiebedrag te storten in het gemeentelijke landschapsfonds. Voorwaarde is dat er voor maximaal 200m2 gecompenseerd kan worden door een eenmalige storing van €100,- per m2 in het landschapsfonds.
De volgende panden komen **niet** in aanmerking voor rood-voor-rood:

- Waardvolle karakteristieke of monumentale panden
- (bedrijfs)bebouwing welke minder dan 3 jaar in (agrarisch) gebruik is geweest
- (bedrijfs)bebouwing welke niet legaal is opgericht,
- te slopen bebouwing welke niet gelegen is binnen de gemeente Rijssen-Holten.

Deze oppervlaktes mogen dus ook niet meegerekend worden bij de 850 m2 te slopen bebouwing om in aanmerking te komen voor Rood-voor-Rood.

Samengevat :

1. *minimaal 850 m2 (bedrijfs)bebouwing wordt gesloopt op één tot maximaal verschillende 3 locaties (minimaal 300 m2 per locatie);*
2. *op de locatie waar een compensatiewoning wordt toegevoegd wordt alle bedrijfsbebouwing gesloopt;*
3. *op eventuele overige locaties wordt de resterende bedrijfsbebouwing landschappelijk ingepast;*
4. *waardevolle karakteristieke of monumentale panden komen niet in aanmerking voor sloop;*
5. alle gesloopte oppervlakte moet binnen de gemeente Rijssen-Holten liggen om voor een compensatiekavel in aanmerking te komen.

2.3 Compensatie bouwkavel

Om de kosten voor de sloop van de landschapsontsierende bedrijfsgebouwen te compenseren, wordt er een compensatie bouwkavel toegekend. Wanneer er meer dan 1700 m2 aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen op één perceel gesloopt wordt, kan de deelnemer een verzoek doen om een tweede compensatie bouwkavel.
Uitgangspunt is dat de compensatie bouwkavel gesitueerd wordt op de locatie waar gesloopt wordt. Wanneer er op meerdere locaties gesloopt wordt, kan er slechts op één locatie een compensatiewoning gerealiseerd worden. Een bouwkavel elders is mogelijk indien een compensatiewoning op de locatie zelf niet wenselijk is. Locaties die in aanmerking komen voor compensatie bouwkavel elders zijn:

- locaties in stedelijk gebied (bebouwde kom)
- Direct aansluitend aan het stedelijke gebied, een buurtschap of lintbebouwing

In uitzonderlijke gevallen kan hiervan afgeweken worden. Ruimtelijke kwaliteit blijft echter wel leidend. De locatie van de compensatiewoning mag geen zwaarwegende beperkingen oplevert ten aanzien van het landschap. In ieder geval moet de openheid van het landschap behouden blijven en moet er aangesloten worden bij het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).
Locaties binnen waardevolle gebieden, waaronder natuurgebieden en bosgebieden, komen ook niet in aanmerking voor een compensatie bouwkavel elders. Wanneer een compensatie bouwkavel in de nabijheid van uitgesloten gebieden ligt (minder dan 250m) kan alleen worden toegestaan indien deze geen nadelig effect heeft, op welke wijze dan ook, op het betreffende waardevolle gebied.

Samengevat :

1. *In principe wordt de compensatiekavel gesitueerd op de slooplocatie;*
2. *Wanneer er sprake is van een compensatiekavel elders gelden de volgende criteria:*
    1. *binnen de bebouwde kom;*
    2. *direct aansluitend aan het stedelijke gebied, een buurtschap of lintbebouwing;*

In uitzonderlijke gevallen elders, mits ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt en de openheid van het landschap behouden blijft, kan hiervan afgeweken worden.

2.4 Criteria compensatiewoning:

Een compensatiewoning op de slooplocatie zelf moet voldoen aan de bouwregels zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan buitengebied. Een compensatiewoning op een locatie elders moet voldoen aan de bouwregels van woningen in de directe omgeving conform het ter plaatse geldende

bestemmingsplan. Uitgangspunt hierbij is dat de nieuw te bouwen woning qua uiterlijke vormgeving aansluit bij de naastgelegen bestaande woning(en) en passend is op de locatie.
Deelnemers aan Rood-voor-Rood hebben ook de mogelijkheid om bij sloop van de bestaande bedrijfswoning de inhoud van de bestaande bedrijfswoning samen te voegen met de nieuwe compensatiewoning waardoor er één woning ontstaat van 1500m3. Uiteraard zal de kavel waar gebouwd wordt zich wel moeten lenen voor de realisatie van een grotere woning. De voorwaarden hiervoor zijn o.a.:

- de nieuwe woning wordt teruggebouwd op de slooplocatie;
- De afstand van de woning tot de kavelgrens moet minimaal 25 meter zijn aan alle zijden van het perceel;
- De overige bouwregels conform het vigerende bestemmingsplan buitengebied zijn van toepassing op de nieuw te bouwen woning.

2. 5 Kleinschalige agrarische nevenactiviteit

Agrarische bedrijven die stoppen hebben vaak nog veel grond in bezit (weiland en/of bouwland). Om deze vaak grote agrarische percelen te blijven onderhouden is er ruimte nodig voor de opslag van onderhoudsmaterieel. Daarnaast is het ook wenselijk dat de landelijke uitstraling van het platteland behouden blijft door (hobby)dieren in de wei. Voor de voormalige agrariër met de wens voor een kleinschalige agrarische nevenactiviteit wordt de mogelijkheid geboden om extra 150m2 aan bijbehorende bouwwerken te realiseren voor een kleinschalige agrarische nevenactiviteit.
Voorwaarden hiervoor zijn:

- de agrarische activiteiten moeten planologisch voldoen aan het gebruik "hobbymatig" en ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;
- De nieuwe bestemming blijft een woonbestemming. De agrarische bedrijfsbestemming vervalt definitief.

2. 6 Rood elders gebruiken

Naast een compensatiekavel in het kader van rood-voor-rood kan rood ook elders ingezet worden als bedrijfsbebouwing. Wanneer een initiatiefnemer een kleinschalige bedrijfsactiviteit wil beginnen dan wel kleinschalig wil uitbreiden kan deze regeling ook hiervoor gebruikt worden. Dit houdt in dat er een bepaald aantal m2 bebouwing gesloopt wordt en deze gedeeltelijk teruggebouwd mag worden op een locatie elders in het buitengebied. De voorwaarden hiervoor zijn:

- maximaal 50% van de te slopen bebouwing mag teruggebouwd worden met een maximum van 500 m2;
- De toetsings- en randvoorwaarden vanuit de Kadernota landelijk gebied zijn van toepassing bij nieuw vestiging en uitbreiding van een bedrijfsactiviteit in het buitengebied;
- De nieuwe bedrijfsactiviteit moet passen binnen de uitgangspunten van het reconstructiebeleid;
- De gewenste bedrijfsactiviteit moet in overeenstemming zijn met de omvang van de nieuw te bouwen bedrijfsbebouwing.
- De slooplocatie krijgt een woonbestemming waarbij nieuwe bedrijvigheid wordt uitgesloten.
- De ruimtelijke kwaliteit op beide locaties moet verbeterd worden door onder andere landschappelijke inpassing.

2. 7 Verankering in het bestemmingsplan

De Rood-voor-Rood regeling wordt planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan waarbij de (agrarische) bedrijfsbestemming gewijzigd wordt in een woonbestemming. Op de locatie zal in de toekomst niet opnieuw een agrarisch bedrijf zich kunnen vestigen. Op locaties waar sprake is van ontmenging zal in het bestemmingsplan vastgesteld worden dat voor het resterende agrarische bedrijf geen nieuwe bedrijfsbebouwing toegevoegd mag worden. Het ontwerpbestemmingsplan wordt binnen een jaar, na het principebesluit van het college om medewerking te verlenen, ter inzage gelegd. Wanneer dit niet gebeurt, zal het verzoek opnieuw getoetst moeten worden en zal het college opnieuw een besluit moeten nemen om al dan niet medewerking te verlenen aan de Rood-voor-Rood regeling. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om tijdig het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken in te dienen bij de gemeente. Als uitgangspunt hierbij geldt dat dit binnen 1 jaar na een positief principebesluit is.
2.8 Financiële regeling
Bij Rood-voor-Rood vindt er een functiewijziging plaats van agrarisch gebied naar een woonbestemming. Dit zorgt voor een waardevermeerdering. Deze waardevermeerdering wordt gebruikt om de sloop van het gehele complex, eventuele asbestsanering, landschappelijk inpassing en de bestemmingsplan procedure te financieren. Eventuele waardevermeerdering van de voormalige bedrijfswoning naar een volwaardige woonbestemming is voor de initiatiefnemer. Om de totale investering te bepalen wordt gebruikt gemaakt van de richtlijn "investeren in kwaliteit groene omgeving". Deze richtlijn heeft als doel de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk en meetbaar te maken. In hoofdstuk 4 van deze aanvullende nota wordt de richtlijn beschreven.

3. Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (vab)

3.1 Aanleiding

De gemeente Rijssen-Holten heeft tot dusver nog geen gemeentelijk beleid opgesteld voor het hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (hierna: vab). Het provinciaal kader uit 2006 wordt gehanteerd bij de beoordeling van principeverzoeken voor vab-locaties. De verwachting is dat het aantal vab in de komende jaren zal toenemen. De milieu eisen voor agrarische bedrijven zijn in de laatste jaren verscherpt. Dit heeft er toe geleidt dat het aantal agrarische bedrijven terugloopt. Een actueel vab-beleid kan nieuwe (bedrijfs)mogelijkheden bieden voor deze locaties waardoor de leefbaarheid en economische vitaliteit van het platteland gestimuleerd wordt.

3.2 Voorwaarden

Het vab-beleid biedt nieuwe bedrijfsmogelijkheden in het buitengebied. Om agrarische bebouwing her te gebruiken gelden echter voorwaarden voor wat wel en niet kan.

<u>Wat kan wel/wat kan niet:</u>

- alléén agrarische bebouwing die als agrarisch gebouw zijn opgericht met vergunning komen in aanmerking. Bebouwing welke is opgericht zonder vergunning, onafhankelijk of deze onder het overgangsrecht valt, komt niet in aanmerking voor vab;
- de bebouwing moet minimaal 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, om te voorkomen dat agrarische bebouwing wordt opgericht met het oogmerk hier een niet-agrarische functie in te realiseren;
- alle vrijkomende agrarische bebouwing op het perceel welke niet wordt hergebruikt moet worden gesloopt;
- wanneer er bedrijfsbebouwing in agrarisch gebruik blijft mag dit niet leiden tot een groter bouwvlak voor de agrarische bedrijfsvoering of het niet-agrarische deel van het bedrijf (het agrarische bedrijf komt dus op slot te staan);
- Voor de nieuwe bedrijfsfunctie op een vab-locatie mag in het bestemmingsplan geen extra bedrijfsbebouwing toegevoegd worden. Het gaat om een bedrijfsfunctie binnen de bestaande bebouwing. Eventuele uitbreiding in de toekomst zal dan getoetst moeten worden aan de ter zijner tijd geldende beleidskaders.

3. 3 Rood-voor-rood en vab combineren

Rood-voor-Rood en VAB mogen gecombineerd worden. Afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid kan het zijn dat het wenselijk is de compensatiewoning elders te realiseren. Voorwaarde is dat er sprake is van een volwaardige vab-activiteit wat aangetoond kan worden met een bedrijfsplan voor de komende 10 jaar. Daarnaast geldt dat de bebouwing qua omvang in overeenstemming moet zijn met de nieuwe vab-activiteit.

3.4 Nevenactiviteit versus bedrijfsactiviteit.

De laatste jaren vindt er verbreding plaats van de landbouw. Dit resulteert in nieuwe bedrijfsmatige nevenactiviteiten welke al dan niet agrarisch gerelateerd zijn. Het is van belang om deze nieuwe bedrijfsmatige activiteiten planologisch goed te regelen. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen nevenactiviteiten en bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 2). Een regeling voor voorkomende nevenactiviteiten is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan buitengebied Rijssen-Holten. Het VAB-beleid richt op bedrijfsactiviteiten die niet passen binnen het huidige bestemmingsplan en waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan nodig is.

3.5 Aard en omvang nieuwe bedrijvigheid bij voormalig agrarisch bedrijf

Bij de toetsing van een verzoek voor een vab-locatie wordt in ieder geval gekeken naar milieuhinder (geluid, luchtkwaliteit, geur etc), verkeersaantrekkende werking en mogelijke nadelige gevolgen voor omliggende bedrijfs- en woonfuncties. Eventuele effecten op de omgeving moeten in kaart worden gebracht. Mocht er bijvoorbeeld sprake zijn verkeersaantrekkende werking dan moet de infrastructuur en de bereikbaarheid van de locatie hiervoor geschikt zijn. Elke toetsing van een verzoek blijft maatwerk. De toetsingskaders vanuit de kadernota landelijk gebied blijven van toepassing op ontwikkelingen welke niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

<u>Wat kan wel/wat kan niet:</u>

- In principe wordt ervan uitgegaan dat de nieuwe functie niet meer hinder oplevert dan het voormalige agrarische gebruik;
- De nieuwe bedrijfsactiviteiten moeten binnen de bebouwing uitgeoefend worden. Opslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten zijn niet toegestaan;
- Eventuele benodigde parkeerplaatsen moeten landschappelijk ingepast worden op het erf;
- Alleen bedrijfsactiviteiten die vallen binnen categorie 1 en 2 van de VNG - bedrijvenlijst zijn toegestaan. Voor categorie 3 en 4 geldt dat alleen aan de landbouw verwante functies mogelijk zijn mits dat in de concrete situatie geen problemen geeft in verband met aan te houden afstanden.
- Bij de beoordeling van een verzoek wordt het van toepassing zijnde afwegingskader uit de kadernota landelijk gebied betrokken;
- Detailhandel is niet toegestaan, tenzij het ondergeschikt is en voortvloeit uit de nieuwe bedrijfsactiviteit dan wel het streekeigen producten betreft.

3. 6 Zonering

Het gemeentelijk vab-beleid geldt voor het hele buitengebied van Rijssen en Holten. Het toestaan van nieuwe functies is sterk afhankelijk van de zonering van de groene ruimte, de situering in het landschap, de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de ligging ten opzichte van de woonkern. Voor vab-activiteiten in het landbouwontwikkelingsgebied geldt het 'nee, tenzij' principe. Een uitzondering voor vab activiteiten kan alleen worden gemaakt als goed onderbouwd kan worden dat op een specifieke plek in het landbouwontwikkelingsgebied geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstellingen van dat gebied. Uitgangspunt voor deze gebieden blijft dat de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in de zin van verdere intensivering niet belemmerd mogen worden.
3.7 Sloop en nieuwbouw
Uitgangspunt van het beleid is hergebruik binnen bestaande gebouwen. Echter in sommige situaties is sloop en nieuwbouw gewenst als onderdeel van het vab-beleid.
Vervangende nieuwbouw is mogelijk tot maximaal 1000m2. Indien meer gewenst is geldt er een saneringsregeling van 50%. Dit houdt in dat alles wat boven op de 1000m2 gesloopt wordt, 50% hiervan teruggebouwd mag worden. Bestaande bebouwing welke niet hergebruikt wordt dient gesloopt te worden.
De toegestane m2 aan bebouwing voor de nieuwe bedrijfsfunctie wordt gebaseerd op de aanwezige legale agrarische bebouwing. Indien er gesloopt wordt en niet teruggebouwd wordt worden deze m2 bebouwing afgetrokken van het maximale toegestane oppervlakte.
<u>Wat kan wel / wat kan niet?</u>
- Ter compensatie om een gebouw voor vab te gebruiken wat minder dan 3 jaar in agrarische gebruik is geweest mag andere bebouwing op het perceel gesloopt worden;
- de investering die gedaan moet worden in het kader van de kwaliteitsimpuls groene omgeving kan ook gedeeltelijk gebruikt worden voor het opknappen van karakteristieke of monumentale bebouwing.

3. 8 Financiële regeling

Op een vab-locatie vindt er een functiewijziging plaats van agrarisch bedrijf naar een bedrijfsbestemming. Dit zorgt voor een waardevermeerdering. Deze waardevermeerdering wordt gebruikt om eventuele sloop, asbestsanering, landschappelijk inpassing en de bestemmingsplan procedure te financieren. Alleen te slopen bebouwing welke niet vervangen wordt door nieuwbouw mag opgevoerd worden in de berekening. Eventuele waardevermeerdering van de voormalige bedrijfswoning naar een volwaardige woonbestemming is voor de initiatiefnemer. Om de totale investering te bepalen wordt er in WT4-verband de richtlijn “investeren in kwaliteit groene omgeving” opgesteld. Deze richtlijn heeft als doel de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk en meetbaar te maken. Projecten op vab-locaties vallen in de toekomst onder deze richtlijn.

4. Richtlijn investering kwaliteitsimpuls groene omgeving

4.1 Begripsbepalingen
Aanvullende kwaliteitsbijdrage:
Het bedrag dat boven op de meerwaarde zoals berekend volgens de rekenmethode uit deze richtlijn, geïnvesteerd moet worden in de omgevingskwaliteit.
Architectuur:
De kunst en kunde van het ontwerpen, realiseren en transformeren van bouwwerken zoals consistente dynamische en evolutionaire gehelen, teneinde de bouwwerken van hogere weerbaarheid, bruikbaarheid en schoonheid te voorzien dan zonder architectuur.
Basisinspanning:
De landschappelijke inpassing van de ontwikkeling op de plek zelf als basisvoorwaarde.
Gecorrigeerde vervangingswaarde:
De vervangingswaarde van een te slopen gebouw, rekening houdend met de aard en bestemming van de zaak. Tevens wordt rekening gehouden met de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.
Maatschappelijk belang:
Belang of behoefte die het individuele niveau overstijgt en op maatschappelijk vlak moet worden aangepakt, al dan niet met betrokkenheid van de overheid.
Ruimtelijke kwaliteit:
Het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen, dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.
Waarde nieuwe bestemming:
De waarde van de betreffende gronden na herziening van het bestemmingsplan, waarbij de waarde gerelateerd wordt aan gronden met eenzelfde bestemming elders in de omgeving. Daarbij wordt voor gronden met een bedrijfsbestemming bijvoorbeeld gekeken naar de waarde van gronden op een bedrijventerrein in de buurt. De betreffende waarden staan vermeld in de opgenomen tabel.

Waarde oude bestemming:
De waarde van de betreffende gronden voor herziening van het bestemmingsplan. De betreffende waarden staan vermeld in de opgenomen tabel.
4.2 Inleiding
De Omgevingsvisie Overijssel biedt aan gemeenten beleidsruimte voor ruimtelijke ontwikkelingen. Beleidsruimte die ook ontwikkelingen in de groene ruimte (onder voorwaarden) mogelijk maakt. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: KGO) is het nieuwe kwaliteitsinstrument voor het landelijk gebied. Het vervangt het oude detailkader van de provincie (bijvoorbeeld Rood-voor-Rood, Vrijkomende Agrarische Bedrijven en Nieuwe landgoederen) en biedt de gemeente veel ruimte voor maatwerk. Kort gezegd houdt KGO in dat in het buitengebied grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn. Deze richtlijn is dus niet alleen van toepassing voor Rood-voor-Rood en vab-locaties maar voor alle grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen en nieuwvestiging van functies in het buitengebied waaraan medewerking wordt verleend op basis van de kadernota landelijk gebied.
De gemeente heeft behoefte om de investering in de ruimtelijke kwaliteit meetbaar te maken om rechtsongelijkheid, althans de schijn daarvan, te voorkomen. Reden om een rekenmethode op te stellen die als richtlijn dient voor dergelijke initiatieven in het buitengebied en waarmee bepaald kan worden wat de investering in de ruimtelijke kwaliteit moet zijn om het gevraagde evenwicht te krijgen waardoor de gewenste ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Deze richtlijn is hiervan het resultaat. De richtlijn is in samenwerking met de overige WT4-gemeenten (Hellendoorn, Twenterand en Wierden) opgesteld.
4.3 Kwaliteitsdoelen en toetsingskaders
Provincie Overijssel
De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 door de Provinciale Staten van Overijssel vastgesteld en op 1 september 2009 in werking getreden. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. De relevante kaders voor toepassing van KGO worden hier besproken.
Omgevingsvisie
Het streekplan Overijssel 2000 en de bijbehorende handreiking kende de beperking dat alleen bestaande en bestemde niet-agrarische bedrijven in het buitengebied (zeer) beperkt mogen uitbreiden. In de Omgevingsvisie en -verordening is een dergelijke beperking niet opgenomen. Hierin zijn wel de mogelijkheden voor kleinschalige en grootschalige uitbreiding en nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven opgenomen. Maar er zijn ook mogelijkheden voor het vergroten van bijvoorbeeld de inhoudsmaat van woningen in het landelijk gebied of de oppervlakte van bijgebouwen, recreatieve ontwikkelingen, ontwikkelingen ten aanzien van de zorg etc. Deze zijn uiteraard niet zonder meer mogelijk. De criteria voor grootschalige uitbreiding en nieuwvestiging zijn gelijk.
Voor de omgevingsvisie heeft de provincie twee thema's die leidend zijn voor alle beleidskeuzes: duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Volgens de Omgevingsvisie wordt verstaan onder ruimtelijke kwaliteit: "Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mensen belangrijk is. Of duurzamer gesteld: wat voor mens, plant en dier belangrijk is." Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Ontwikkelingsperspectieven schetsen de ontwikkelingsrichtingen voor gebieden. Voor de groene omgeving worden de volgende ontwikkelingsperspectieven geschetst:

- realisatie groene en blauwe hoofdstructuur;
- buitengebied- accent agrarische productie;
- buitengebied- accent veelzijdige gebruiksruimte.

In de omgevingsvisie schrijft de provincie dat zuidwest-Twente een veelzijdig landbouw-, natuur- en recreatiegebied blijft met grote en kleine kernen in een karakteristiek Twents verstedelijkingspatroon, met een kenmerkend bekenstelsel.
In de Omgevingsvisie worden zoals gezegd de onderwerpen ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid de rode draden van het provinciale omgevingsbeleid genoemd. In de omgevingsverordening vertaalt zich dat in de volgende criteria bij grootschalige uitbreiding en nieuwvestiging van niet-agrarische functies:

1. de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn toegepast;
2. de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt conform de catalogus Gebiedskenmerken;
3. er sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen zijn voor de uitbreiding;
4. aangetoond is dat verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden worden gecompenseerd door investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als Rood-voor-Rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' (zie hiervoor Omgevingsvisie Overijssel). Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.
Ontwikkelingen in de groene omgeving worden als volgt benaderd: er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd. Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven dan wel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen dan wel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

Gemeente Rijssen-Holten

De gemeente Rijssen-Holten heeft een structuurvisie voor het gehele grondgebied. Hierin staan de gewenste ontwikkelingsrichtingen in voor de gemeente. Daarnaast zijn er nog meer visies vastgesteld, zoals de Kadernota Landelijk Gebied. Naast deze visies heeft de gemeente in deze aanvulling op de kadernota ook een actualisatie opgenomen van het beleid voor Rood-voor-Rood en vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Tezamen met de Omgevingsvisie Overijssel geeft dit voldoende handvatten om te kunnen beoordelen of een gevraagde ontwikkeling in het buitengebied wenselijk en mogelijk is. Deze richtlijn geeft uitgangspunten voor een financiële regeling voor alle ontwikkelingen in het buitengebied van Rijssen en Holten.

4.4 Reikwijdte en werkwijze richtlijn

Reikwijdte

Onderstaand stroomschema geeft kort aan wanneer KGO kan worden toegepast:
De richtlijn heeft dus betrekking op nieuwe functies en grootschalige uitbreidingen in het buitengebied. Het gaat daarbij om zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven en bebouwing. Van een grootschalige uitbreiding van agrarische bedrijven is sprake wanneer door de uitbreiding er een agrarisch perceel van meer dan 1,5 ha ontstaat. Bij een niet-agrarisch bedrijf of niet- agrarische bebouwing spreken we van een grootschalige uitbreiding wanneer deze uitbreiding meer dan 15% van de bestaande bebouwing of het bestaande bestemmingsvlak tot gevolg heeft en waarbij de uitbreiding minimaal 250 m^2 betreft.

Werkwijze

Bij binnenkomst van een initiatief voor een ontwikkeling in het buitengebied wordt eerst getoetst aan het bestemmingsplan. Past dit niet, dan wordt gekeken naar beleid en visies van de gemeente (o.a. Kadernota landelijk gebied). Wanneer hierin aanknopingspunten worden gevonden, wil dat nog niet zeggen dat een plan door kan gaan. Het initiatief moet ook nog getoetst worden aan de Omgevingsvisie en –verordening van de provincie. Dat betekent het volgende:
Wanneer er plannen zijn voor nieuwvestiging of uitbreiding van bestaande functies in dit gebied zal eerst moeten worden gekeken of deze functie niet beter op een ander plaats kan worden ontwikkeld, zoals op een bedrijventerrein of een leegstaande locatie (het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik).
Er zijn situaties denkbaar waarin na deze afwegingen wordt geconcludeerd dat een grootschalige uitbreiding of een nieuwvestiging toch in het buitengebied dient plaats te vinden. De gemeente moet dan aangeven welke sociaal-economische en maatschappelijke belangen hier aan ten grondslag liggen. Naast een investering in de ontwikkeling zelf vragen we dan tegelijkertijd om een investering in de omgevingskwaliteit rondom de eigen locatie. Daarbij wordt rekening gehouden met de catalogus Gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie Overijssel. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestatie moeten in evenwicht zijn. In deze gevallen is sprake van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.
Kort moeten aan het volgende worden voldaan:

- de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn toegepast;
- er sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen zijn voor de uitbreiding;
- de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt conform de catalogus Gebiedskenmerken;
- aangetoond is dat verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden worden
- gecompenseerd door investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Wanneer aan de punten 1 t/m 4 voldaan is, komen we bij het punt waarvoor deze richtlijn is opgesteld. Namelijk de mate van compensatie door investering in ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Het lastige hieraan is om te bepalen hoe groot de investering in ruimtelijke kwaliteit moet zijn. Wanneer is er vol-

doende gecompenseerd? Voor het vaststellen van de hoogte van de investering om evenwicht te krijgen tussen de nieuwe ontwikkeling en de (verbetering of herstel van de) ruimtelijke kwaliteit, is een rekenmethode opgesteld.

4.5 Bijdrage kwaliteitsimpuls groene omgeving

Rekenmethode

De Omgevingsvisie stelt, dat bij een nieuwe ontwikkeling altijd zorggedragen moet worden voor een adequate landschappelijke inpassing. In de Omgevingsvisie wordt dit de basisinspanning genoemd. Te denken valt aan (het uitvoeren van) een landschapsplan/erfbeplantingsplan. Een dergelijke inspanning moet een initiatiefnemer altijd leveren. Echter om een evenwicht tussen een grootschalige ontwikkeling in het buitengebied dan wel een functiewijziging en de (verbetering of herstel van de) kwaliteit van de omgeving te krijgen, is meer nodig; een aanvullende kwaliteitsbijdrage. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dan van toepassing. Deze aanvullende kwaliteitsbijdrage wordt bepaald aan de hand van de meerwaarde. Het bedrag van de meerwaarde kan naar boven of beneden worden bijgesteld door een aantal wegingsfactoren.

Berekening meerwaarde

Eenvoudig gezegd komt het er op neer dat er als gevolg van het initiatief een meerwaarde van de betrokken gronden van het initiatief ontstaat. Dit moet (gedeeltelijk) worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent zowel een investering voor landschappelijke inpassing van de ontwikkeling als een investering in de (kwaliteit van de) omgeving. Om tot een bedrag te komen van de totaalinvestering voor de initiatiefnemer, is er een rekenmethode opgesteld.

Uitgangspunt voor deze rekenmethode is de oude waarde en de nieuwe waarde van bestemming. In de bijlage is een algemene taxatie opgenomen met de verschillende waarden. Deze taxatie geldt als uitgangspunt voor deze richtlijn. In specifieke gevallen kan het echter noodzakelijk zijn dat er een initiatiefnemer een gerichte taxatie laat uitvoeren.

Uit de taxatie opgenomen in de bijlage zijn de volgende richtprijzen opgenomen:

Bestemming	Waarde per m2
Agrarisch gebied	€ 7,-
Agrarisch bedrijf	€ 15,-
Vab-locatie (wonen met aanduiding bedrijf)	
-woonkavel á 500 m2	€ 180,-
-overige gronden	€ 60,-
Vab-locatie (bedrijfsbestemming)	
-bedrijfswoning kavel á 500m2	€ 100,-
-overige bedrijfsgronden	€ 40,-
Bedrijf	€ 90,-
Verblijfsrecreatie	
-recreatiewoning kavel á 600m2	€ 50,-
-kampeerterrein met voorzieningen (nieuwvestiging)	€ 10,-
-kampeerterrein zonder voorzieningen (uitbreiding)	€ 15,-
Wonen – compensatie kavel op slooplocatie	€ 130,-
Wonen – compensatie kavel elders	€ 170,-
Bos/natuur	€ 1,-

Op basis van de hierboven genoemde waarden kan de rekenmethode als volgt:
ingevuld worden:.
:

Opbrengsten

	Aantal m2	*Bedrag*
Waarde nieuwe bestemming – *(bv wonen)*		€
Waarde nieuwe bestemming – *(bv agrarisch*		€
Totaal opbrengsten		**€**

Kosten

	Aantal m2	*Bedrag*
Waarde oude bestemming		
Sloopkosten		
30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde		
Kosten bouwrijp maken		
Advies-, onderzoeks-, leges en bestemmingsplankosten		
Totaal kosten		**€**

Het bedrag dat gebruikt wordt voor de berekening, is de uitkomst van de opbrengsten minus de kosten, oftewel:

Meerwaarde = totaal opbrengsten – totaal kosten
Als uitgangspunt voor de sloopkosten geldt €25,- per m2. Wanneer de sloopkosten hoger liggen mag er ook op basis van werkelijke sloopkosten gerekend worden. Hiertoe worden 3 offertes ingediend, de laagste hiervan wordt gebruikt voor de te berekenen sloopkosten.
Daarnaast geldt dat wanneer bestaande bebouwing wordt gesloopt ten dienste van het initiatief en deze m2 niet worden teruggebouwd, 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde in mindering mag worden gebracht.
Aan de hoogte van de advies-, onderzoeks-, leges en bestemmingsplankosten is een maximum gesteld van € 25.000,-.
Wegingsfactoren
De meerwaarde alleen geeft geen afdoende beeld van de benodigde compensatie. De omgevingsvisie noemt een aantal (wegings)factoren die van invloed zijn op de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties. Door toepassing van deze wegingsfactoren kan het bedrag van de meerwaardeberekening naar boven of beneden worden bijgesteld.
De wegingsfactoren zijn meegenomen in een puntenberekening (zie onderstaande tabel).

Puntenberekening

Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?	Gebiedseigen 20 Beetje gebiedsvreemd 30 Gebiedsvreemd 40
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving	Klein 20 Middel 30 Groot 40
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen	Groot maatschappelijk belang 20 Beetje maatschappelijk belang 30 Eigen belang 40
Conclusie	Maak een optelsom van de waardering

Het puntensysteem wordt omgezet naar concrete euro's. Daarvoor geldt dat de optelsom het percentage geeft wat van de meerwaarde geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit.
investering = meerwaarde x % waardering
De getallen achter de wegingsfactoren die op het initiatief van toepassing zijn worden bij elkaar opgeteld en vormen op deze wijze het percentage waarmee het bedrag van de meerwaarde wordt aangepast. Het bedrag van de meerwaarde dat is aangepast met de wegingsfactoren is de kwaliteitsbijdrage om het initiatief ruimtelijk in te passen. Aanpassing van de meerwaarde met de wegingsfactoren kan leiden tot een investering van 60 tot 120 procent van de meerwaarde. Dit bedrag wordt in overleg met de initiatiefnemer geïnvesteerd in aanpassingen van het erf (basisinspanning) en in de kwaliteit van de omgeving.
Samen met de gemeente (en eventueel samen met een ervenconsulent) wordt bekeken hoe de landschappelijke inpassing (basisinspanning) plaats moet vinden.
Naast de gemeentelijke visies en beleidsnota's kunnen de gebiedskenmerken en de daarbij omschreven ambities in de Omgevingsvisie dienen als inspiratiebron.
Voor een initiatief waarop de KGO van toepassing is betaald de initiatiefnemer dus de landschappelijke inpassing (basisinspanning) plus eventuele investeringen in de kwaliteit van de omgeving door middel van de kwaliteitsbijdrage. Deze wordt berekend door de meerwaarde van de ontwikkeling te verrekenen met de wegingsfactoren.
In de bijlage is een voorbeeld opgenomen van een kgo-berekening (zie bijlage 3).
Totaalinvestering KGO
Voor de verdeling van de totaalinvestering over het betreffende perceel geldt dat de landschappelijke inpassing op het perceel in ieder geval moet plaatsvinden. Wanneer de landschappelijke inpassing (basisinspanning) kan worden gerealiseerd voor minder dan wordt het resterende bedrag geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving. Wanneer de landschappelijke inpassing (basisinspanning) duurder is dan dienen deze meerkosten door de initiatiefnemer zelf te worden betaald bovenop de totaalinvestering. Samen met de gemeente (en eventueel in samenwerking met een ervenconsulent) wordt bekeken hoe de landschappelijke inpassing (basisinspanning) plaats moet vinden. Naast de gemeentelijke visies en beleidsnota's kunnen de gebiedskenmerken en de daarbij omschreven ambities in de Omgevingsvisie dienen als inspiratiebron. In ieder geval moet de nieuwe bebouwing een kwaliteitsbijdrage leveren aan de omgeving qua vormgeving, architectuur en duurzaamheid. De bebouwing, of het nu om een compensatiewoning gaat in het kader van Rood voor Rood dan wel vervangende bedrijfsbebouwing in het kader van VAB, moet passen binnen het omringende landschap. Openheid van het landschap en karakteristieke landschapselementen dienen behouden te blijven.
Aanvullende kwaliteitsbijdrage
De aanvullende kwaliteitsbijdrage is het bedrag wat boven op de te investeren meerwaarde komt. Het bedrag wat meer is dan 100%.
De aanvullende kwaliteitsbijdrage dient te worden geïnvesteerd in de omgeving. Gedacht kan worden aan ruimtelijke of sociale kwaliteit. Uitzondering hierop is de investering bij ontwikkelingen binnen de Zone Ondernemen met natuur en water. Deze moeten zijn gericht op natuur, water en landschap.

Niet alleen de gebiedskenmerken en de daarbij omschreven ambities in de Omgevingsvisie kunnen dienen als inspiratiebron voor investering in de omgeving. Ook de eigen gemeentelijke visies (o.a. LOP) geven mogelijkheden.

Kwaliteit omgeving

De aanvullende kwaliteitsbijdrage dient te worden geïnvesteerd in de omgeving. Gedacht kan worden aan ruimtelijke kwaliteit. Maar ook sociale kwaliteit (leefbaarheid) en architectuur zijn kwaliteiten waarin geïnvesteerd kan worden. Uitzondering hierop is de investering bij ontwikkelingen binnen de Zone Ondernemen met natuur en water. Deze moeten zijn gericht op natuur, water en landschap.
Bij architectuur moet worden opgemerkt dat het een extra plus is op hetgeen (wettelijk) al verplicht is. De Welstandnota geldt hiervoor als uitgangspunt. Dat wat daar bovenop geïnvesteerd wordt, kan worden betaald uit de aanvullende kwaliteitsbijdrage.

Niet alleen de gebiedskenmerken en de daarbij omschreven ambities in de Omgevingsvisie kunnen dienen als inspiratiebron voor investering in de omgeving. Ook de eigen gemeentelijke visies (o.a. LOP) geven mogelijkheden.

4.6 Gemeentelijk plattelandsfonds

Binnen de Rood voor Rood regeling bestaat er de mogelijkheid om een gedeelte van de investering in ruimtelijke kwaliteit te compenseren door een financiële bijdrage te doen in het gemeentelijk plattelandsfonds. Meerdere initiatiefnemers hebben in de afgelopen jaren hier gebruik van gemaakt. Vanuit dit fonds worden projecten met een zeer groot publiek belang gefinancierd. Een recent voorbeeld hiervan is het project asbest sanering in het buitengebied.

4.7 Juridische borging

De investering in de ruimtelijke kwaliteit kan worden vastgelegd in een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Omdat de inhoud van de overeenkomst ruimtelijk relevant is, wordt in de regels van het te herziene bestemmingsplan verwezen naar de inhoud van de overeenkomst. Via een voorwaardelijke verplichting wordt de gewenste ontwikkeling afhankelijk gemaakt van de investeringen in de KGO, zodat er indien nodig bestuursrechtelijk gehandhaafd kan worden. De overeenkomst maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan en volgt als zodanig ook de procedure van het bestemmingsplan.

Bijlage 1: taxatieprijzen “waardering per bestemming”

Bijlage 2: Notitie nevenactiviteiten op (voormalig) boerenerven

Bijlage 3: voorbeeld berekening kgo